



Association Des Nogentais
36 rue Carnot
94130 Nogent sur Marne

Nogent-sur-Marne, le 12 novembre 2023

M. Jacques JP Martin
Maire de Nogent sur Marne
Place Roland Nungesser
94732 Nogent-sur-marne Cedex

LETTRE RECOMMANDEE AVEC ACCUSE DE RECEPTION

OBJET : Recours gracieux contre le permis de construire n° PC 094 052 22 00047 ayant pour objet la construction d'une halle de marché, de services annexes en coques vides et d'un parc de stationnement de 250 places, l'aménagement des espaces publics périphériques à Nogent-sur-Marne au 4 rue Alphonse Ancellet 94130 Nogent sur Marne.

Monsieur le Maire,

Par la présente, je sollicite, aux termes du présent recours gracieux et dans l'intérêt des adhérents de notre association, le retrait du permis de construire n° PC 094 052 22 0004, délivré par arrêté le 12 septembre 2023 et ayant pour objet " la construction d'une halle de marché, de services annexes en coques vides et d'un parc de stationnement de 250 places, l'aménagement des espaces publics périphériques à Nogent-sur-Marne au 4 rue Alphonse Ancellet 94130 Nogent sur Marne", notamment pour les motifs ci-après exposés.

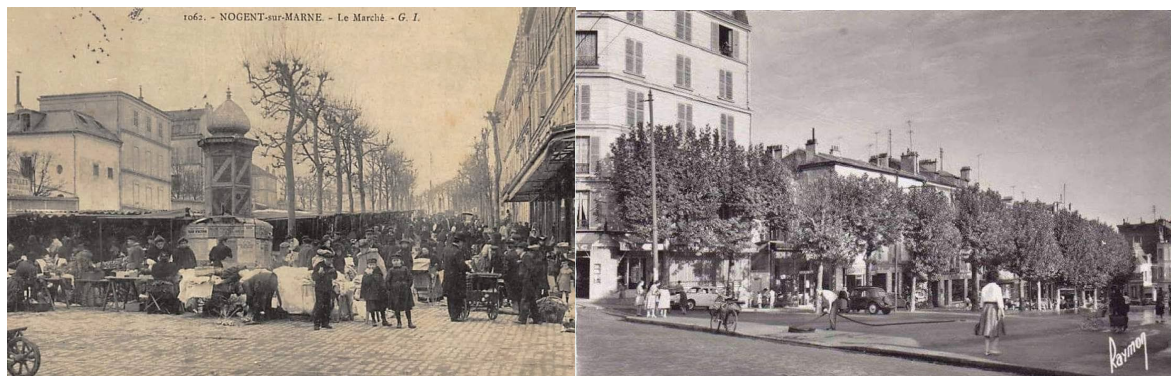
Fondée en 1988, l'Association des Nogentais (AdN) est une association loi de 1901 dont l'objet principal est « sur le territoire de la commune de Nogent-sur-Marne, la préservation du cadre de vie et de sa qualité notamment dans les domaines de l'urbanisme et de l'environnement [...] ». L'AdN est également agréée par la Préfecture pour la protection de l'environnement .

L'AdN a été contactée par des Nogentais au sujet d'un permis de construire présenté le 14 septembre 2023 par l'Établissement Public Paris Est Marne et Bois, représenté par son président, M. Olivier Capitanio, à la demande de la ville de Nogent sur Marne.

Représentant de Nogentais préoccupés par l'avenir et le développement de notre cœur de ville et, plus largement, de notre commune, nous tenons à vous exprimer une série d'observations sur le projet actuel motivées par les inquiétudes qu'il suscite quant à ses conséquences potentielles.

1 - Sur la conception du « cœur de ville »

Notre cœur de ville a été modelé par notre histoire locale. La création du marché actuel en 1970 a eu pour conséquence de réduire significativement l'espace public libre qui reliait cet espace « cœur de ville » à la Grande Rue Charles de Gaulle.



L'ajout d'un bâtiment aux dimensions importantes (plus importantes que celles du marché actuel, 132 m de long - 45 m de large), va impacter l'équilibre du quartier sans pour autant ménager un espace pour recréer une place publique.

Le projet prévoit en complément de la construction de la Halle de marché, un parking public au niveau R-1, une brasserie au RdC et, en R+1/mezzanine, un atelier cuisine, une garderie et une conciergerie).



Emprise du projet 10 233m² :

165m de long du Nord-Ouest au Sud-Est - 80m, largeur moyenne d'Est en Ouest.

Les surfaces du projet :

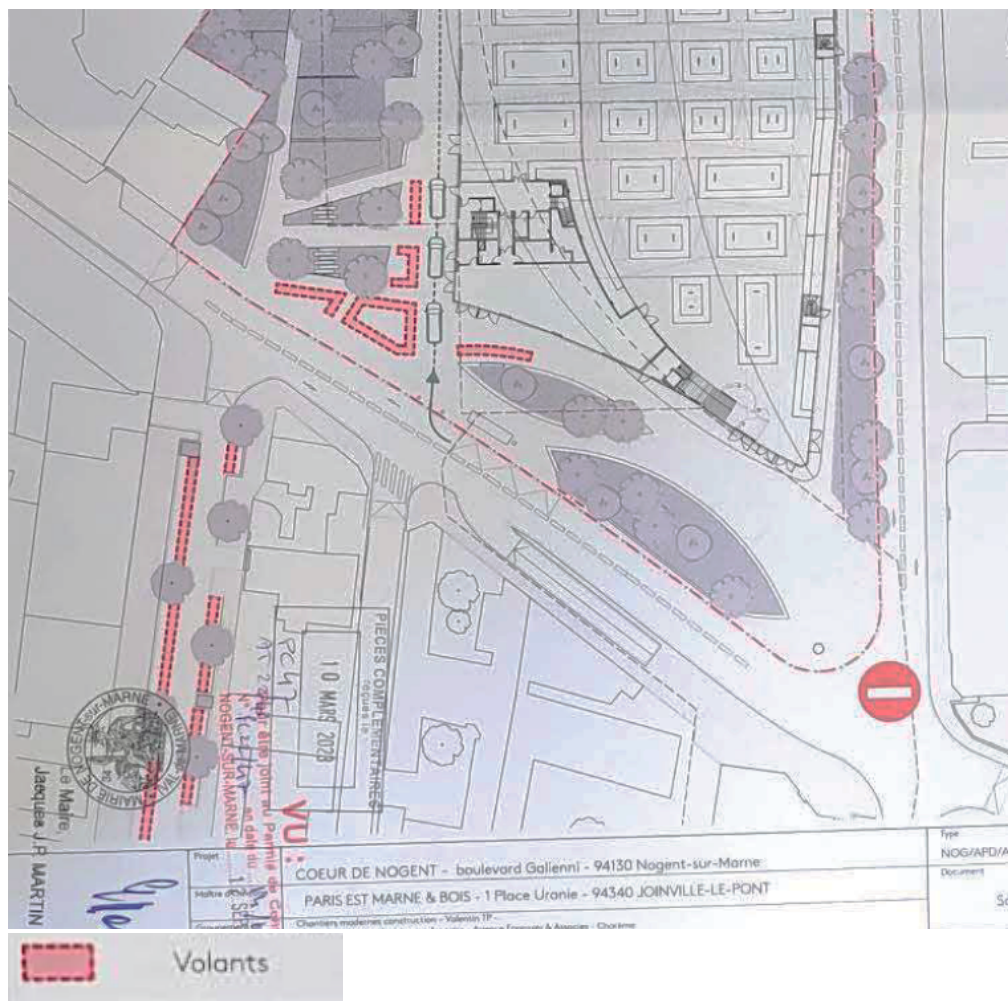
- Marché couvert 3940 m² (RDC)
- Food Court 200 m² (RDC)
- Mezzanine 460 m² (R+1)
- Garderie 45 m² (R+1)
- Conciergerie 56 m² (R+1)
- Atelier cuisine 140 m² (XXX)
- Local traiteur 120 m² (R+ 1)
- Rooftop 720 m² (R+1)

Des espaces qui, vraisemblablement, seront ouverts uniquement les jours de marché. Par conséquent, ce qui aurait pu s'apprécier comme des avantages aux bénéfices des Nogentais ne seront en réalité que des services limités aux heures d'ouvertures de la future halle du marché. Quel avantage y a-t-il à mobiliser de l'espace public pour une utilisation réduite à trois demi-journées par semaine au détriment d'une place de village en position de centralité et disponible tous les jours ?

Il est mentionné que le projet inclut la mise à disposition d'une cellule non aménagée d'une brasserie (238 m², dont 160 m² de salle) considérée comme un établissement isolé et

indépendant. Disposant de ses propres dégagements, elle pourra effectivement fonctionner de manière totalement autonome mais est-ce une priorité dans le cadre de la rénovation de notre marché au détriment de surfaces extérieures non dédiées ?

Vous avez écrit : “Nous proposons de constituer, une grande esplanade du marché à l'échelle de l'îlot.” Nous pensons que l'espace proposé est trop réduit. La surface attendue par les Nogentais est sensiblement plus grande !





Le projet réduit la surface actuellement consacrée aux commerçants volants :

- Suppression sur le parvis Nord et le long du boulevard Gallieni.
- Rétrécissement drastique sur le parvis Sud, en entrée de marché.
- Rétrécissement sur le parvis sud Est.

Concernant le square de Oulches, cet îlot de fraîcheur particulièrement apprécié par les enfants et les familles, le nouveau projet aurait pu augmenter significativement la surface du square et ce ne sera pas le cas. Certes il y a un effort de végétalisation rue Ancellet, mais l'extension du parking souterrain et l'aménagement de ses accès suppriment de facto la surface de pleine terre promise pour des arbres en cœur de ville en remplacement des arbres abattus.

Dans ce contexte, nous formulons plusieurs observations :

1 - Quel crédit accorder au dessin présentant un parvis avec des arbres de hautes tiges ?



2 - Plus inquiétant, il est mentionné que le parvis sud propose “un espace piétonnier généreux ponctué de grandes jardinières plantées. Leur profil effilé apporte sobriété et légèreté tout en permettant la plantation d'arbres.” Est-ce à comprendre que les arbres, situés au-dessus d'un parking, seront en jardinière excluant de facto des espaces de pleine terre indispensables au développement d'arbres de haute tige ?

3 - Il est également mentionné la création d'une forêt urbaine au nord-ouest sur une surface de 150m². Quelle compatibilité avec un parking souterrain pour la pleine terre sachant que la profondeur de pleine terre doit être équivalente à 6 mètre ? Quel engagement sur les tailles adultes de ces arbres ? Enfin, ce massif planté n'a pas vocation à être fréquenté par le public alors même que les Nogentais réclament des îlots de fraîcheur accessibles en cœur de ville. Pourquoi se limiter à un espace végétal dense fermé ?



MARCHÉ ACTUEL

Halle couverte : 4 300 m²

Marché en plein air : 1 120 m²



LE PROJET

Projet : surface de plancher 5 776 m²

Marché en plein air : ???? m²

2 - Sur l'impact du nouvel équipement

Cette construction de grande envergure va entraîner des problèmes de circulation, de bruit et de pollution visuelle nuisant ainsi à la qualité de vie des résidents à proximité qui inclut l'école maternelle Gallieni et la crèche municipale « A petits pas » impasse Cabit.

Les préoccupations liées à l'augmentation du trafic, à l'augmentation des déchets et à la dégradation de la tranquillité publique sont des éléments qui méritent une attention particulière dans l'évaluation de l'impact de ce projet sur la vie des résidents à proximité et, plus largement, de tous les Nogentais. Ils ont été évoqués, en particulier lors de la réunion publique d'information le 1er avril 2022.

3 - Sur la procédure de concertation.

La procédure de conception-réalisation choisie n'emporte pas de concertation obligatoire comme d'autres procédures opérationnelles d'aménagement de type ZAC. Elle laisse élus et maître d'ouvrage libres de définir les modalités d'une concertation avec le public concerné ; dans le cas présent, les Nogentais. Nous contestons l'affirmation selon laquelle une concertation préalable à ce choix de « scénario unique » a été menée auprès des Nogentais.

Dans la très longue démarche de projet de nouveau marché entamée en 2014, quels documents établissent la preuve d'une concertation dans le cadre de la procédure de conception-réalisation ? En outre, les projets présentés lors de la dernière réunion publique l'ont été sur la simple base de photos ou de maquettes numériques sans précisions de caractéristiques techniques (Hauteurs, nombre de m² de surface de plancher, superficies des espaces de pleine terre, etc....). A quel moment une réflexion a été menée avec les Nogentais sur le genre de marché, les services attendus et l'emprise au sol.

4 - Sur le programme et le cahier d'objectifs du marché

L'ADN s'étonne que les groupements candidats aient présenté des offres au regard d'un cahier d'objectifs et de programmes datant de 2014.

Or, depuis cette date, les politiques publiques liées au développement durable et à la protection environnementale, les réglementations et normes de construction (RE 2020...) ont été largement modifiées pour lutter contre le dérèglement climatique et promouvoir le retour de la nature en ville.

Ainsi, le cahier d'objectifs précise que les bâtiments devront être à haute qualité environnementale (HQE Bâtiment) alors même que la réglementation environnementale 2020 applicable aux permis de construire déposés à compter du 1er janvier 2022 et le décret imposent des performances énergétiques et environnementales supérieures.

Les principes d'urbanisme circulaire, de recyclage des matériaux in situ, de décarbonatation ou encore de gestion de déchets pourtant tous d'actualité n'ont pas été imposés aux groupements candidats.

Parallèlement, les projets présentés, pour autant que l'on puisse appréhender leurs caractéristiques techniques, ne font pas apparaître d'espaces végétalisés suffisants pour lutter contre les îlots de chaleur dans les espaces publics déjà très minéraux du cœur de ville de Nogent sur Marne.

Enfin, les aspirations sociétales et les usages changeant très rapidement, il convient de réfléchir, dès la conception des projets, à la réversibilité des usages et aux modifications substantielles que ces potentiels changements d'usages peuvent entraîner sur la conception des bâtiments. Ceci a-t-il été pris en compte dans le projet retenu ?

5 - Sur le coût de l'opération

L'ADN s'étonne du coût exorbitant annoncé pour cet équipement public alors même qu'en 2014 le montant prévisionnel de l'opération était estimé à 14,5 Millions d'Euros ; soit la moitié du coût prévisionnel de la nouvelle opération de Nogent-cœur de Ville.

Sans sous-estimer l'impact de quelques évolutions du projet, quels éléments justifient ce doublement du coût prévisionnel ?

Suite à la réunion de présentation publique officielle du 1er avril 2022 et à la délibération du jury au Territoire, on ne dispose d'informations ni sur le coût total de l'opération, ni sur le type de financements mobilisés, ni sur la collectivité qui financera l'opération. Autant d'informations dont vous annoncez vous-même dans Nogent Magazine de Novembre 2023 la prochaine diffusion.

Au-delà des observations sur les coûts et le financement du projet, d'autres questions se posent :

1 - Sur les études de sol :

Avec la présence d'argile et de cavités souterraines, le projet d'équipement est situé en zone PPRMT. Ces réalités doivent être prises en compte pour ne pas créer ou majorer des problématiques de gestion d'eau souterraines déjà complexes sur les immeubles en proximité immédiate. Une contrainte à bien prendre en compte dès les études de sols pour éviter, une fois n'est pas coutume, l'installation de systèmes de gestion des eaux de source avec des pompes préférés à des dispositifs drainants certes plus coûteux mais plus efficaces.

2 - Sur le déroulement du chantier

De par sa taille, le chantier aura un impact évident. A ce jour nous n'avons pas connaissance du plan d'installation de chantier qui permettra d'appréhender son organisation au niveau des emprises et des conditions d'approvisionnement...

Nous sommes également inquiets pour les arbres situés dans le square de Oulches car ce dernier sera sensiblement impacté par la création des nouveaux accès au parking et l'implantation du marché provisoire le temps des travaux.

3 - Sur son impact écologique :

Au plan des aménagements vous écrivez : "Notre ambition est de créer une pièce urbaine, architecturale et paysagère majeure pour la ville, qui offre dès lors des espaces de rencontre à la fois vivants, verdoyants et polyvalents. Nous sommes sceptiques sur la polyvalence annoncée notamment au plan paysager eu égard aux surfaces dévolues.

Au plan de la conception, il est mentionné que le groupement s'attache à réduire les besoins énergétiques du projet grâce à une architecture bioclimatique, une isolation adéquate et des systèmes de chauffage et de ventilation performants. En revanche, rien dans le permis ne permet d'apprécier réellement la pertinence des solutions techniques retenues au risque d'avoir, étant donné la surface vitrée, un effet de serre difficile à rafraîchir l'été et à chauffer l'hiver.

4- Sur les études économiques

Le permis de construire fait état de nombreuses études sur la sécurité du futur site, un élément important mais pas uniquement. En revanche, l'étude économique est trop succincte, ce qui ne permet pas d'apprécier le réel avantage pour les commerçants. Le redéploiement des commerçants volants sur la rue Orhesser est de ce point de vue discutable. Certes cela va créer un lien avec la grande rue qui existait autrefois mais ne justifie pas le rétrécissement du parvis sud, la suppression du parvis nord et le long du bd Gallieni.

En ce qui concerne les commerçants situés dans la halle, les emplacements vont-ils maintenir une diversité des commerces et des prix? Une étude plus affinée permettrait d'en apprécier réellement les impacts. Quid des usages d'un tel équipement dans 5 ans, 10 ans, 15 ans ? Les habitudes des consommateurs changent et un tel équipement public est réalisé pour plusieurs décennies. A-t-on envisagé le principe de réversibilité ?

En résumé, nous formulons plusieurs remarques :

- Au titre des études préalables : le coût prévisionnel de cette opération aurait dû être prévu et intégré dans l'appel d'offre.
- La maîtrise d'ouvrage est assurée par le Territoire au titre de sa compétence aménagement. Or, le Code général des Collectivités territoriales lie maîtrise d'ouvrage et financement. C'est donc à la collectivité-maître d'ouvrage qu'il incombe de financer cette opération et non aux deux collectivités territoriales au titre d'une convention de groupement de commande.
- En outre, cette opération vise la réalisation d'un équipement public considéré comme général et à caractère communautaire. En effet, comme c'est déjà le cas, il ne sera pas fréquenté uniquement par les Nogentais mais aussi par les habitants de communes du Territoire mitoyennes de Nogent. Ainsi, le caractère communautaire emporte non seulement la maîtrise d'ouvrage mais aussi le financement par le Territoire lui-même compétent pour organiser la procédure de passation du marché public.
- Enfin, et alors même que la procédure d'appel d'offre restreint pour la passation du marché de conception réalisation a abouti à la désignation du lauréat, pourquoi faire appel à la Société Publique Locale ou à la SAIEM d'aménagement de la Commune de Nogent sur Marne pour son financement ?

Ce projet bouleversant profondément l'équilibre du quartier, l'AdN vous demande :

- La redéfinition du projet pour sa meilleure insertion en cœur de ville tout en préservant l'esprit village qui caractérise ce quartier.
- Un bâtiment moins intrusif que cette architecture sur-dimensionnée.

En fonction de ces différents développements, nous vous prions respectueusement, d'examiner attentivement nos observations et vous encourageons vivement à envisager des solutions alternatives plus adaptées aux besoins sociaux et économiques des Nogentais.

Convaincus de votre constant engagement pour le développement de notre ville et de l'urgence de disposer d'un équipement aux normes pour accueillir le marché, nous sommes confiants dans le fait que, pour prendre en compte les préoccupations des Nogentais, vous déciderez de retirer le permis n° PC 094 052 22 00047 accordé le 12 septembre 2023.

Nous vous remercions pour l'attention portée à notre requête et nous nous tenons à votre disposition pour toute discussion complémentaire sur ce sujet.

Dans l'attente de votre décision, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président de l'AdN
Yann LE CORFEC

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke.

PS : Le présent recours fera l'objet d'une notification au pétitionnaire du permis de construire sous 15 jours, par lettre recommandée avec accusé de réception.